ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : août 2009

Les mises en chantier d'habitations diminuent, mais les ventes S.I.A.® restent stables

Dans la municipalité régionale de Halifax (MRH), la conjoncture du marché de l'habitation n'a pas beaucoup changé en juillet par rapport à juin : les ventes de logements existants sont restées nombreuses, et le ralentissement de la construction résidentielle s'est poursuivi. À cause de la baisse des stocks d'habitations, le prix de vente moyen a augmenté de plus de 5 % en juillet 2009 en regard de juillet 2008.

Au total, 179 habitations ont été commencées en juillet, contre 284 à la même période l'an dernier, soit 37 % de moins. Dans le segment des

Figure 1

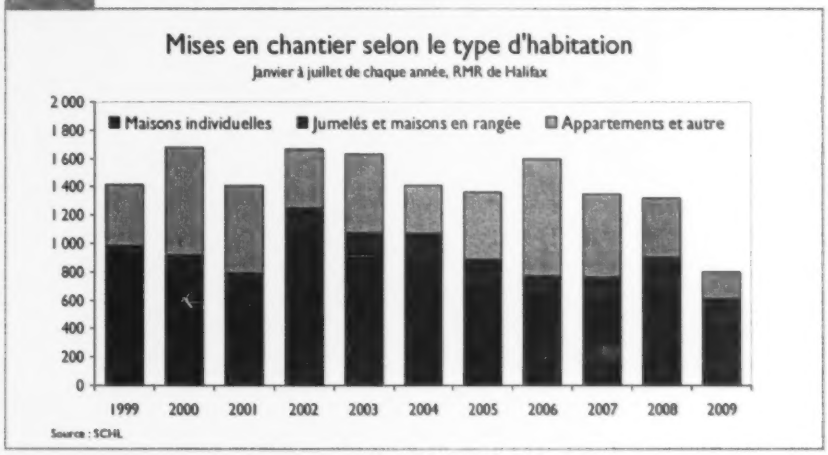


Table des matières

1 Les mises en chantier d'habitations diminuent, mais les ventes S.I.A.® restent stables

4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

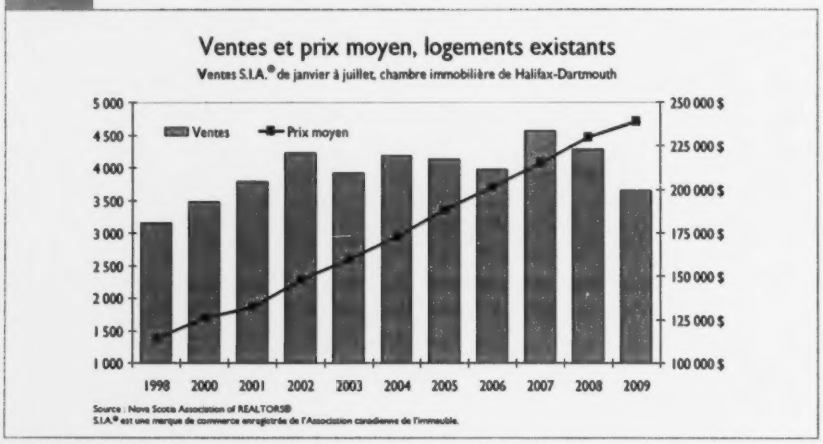
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



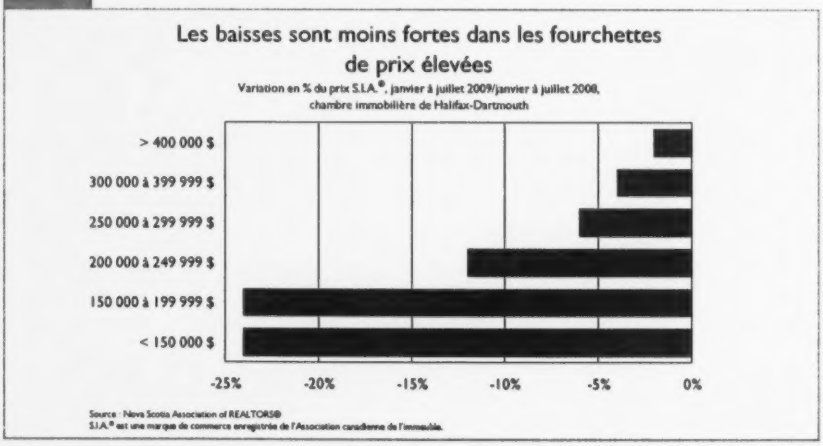
maisons individuelles, les mises en chantier ont été au nombre de 95 et accusent ainsi un recul de 29 % en glissement annuel. Dans celui des logements collectifs, il s'est commencé 14 jumelés et 10 maisons en rangée, des chiffres inférieurs de 12,5 % et de 44,4 %, respectivement, à ceux de juillet 2008. Les constructeurs ont aussi coulé les fondations de 60 logements locatifs, soit le même nombre qu'un an plus tôt. Par contre, l'activité a été nulle du côté des appartements en copropriété, alors que 56 avaient été mis en chantier en juillet 2008.

Dans tous les sous-marchés de la MRH, les mises en chantier d'habitations ont reculé en juillet par rapport au même mois l'an dernier. Les plus nombreuses ont été relevées dans la ville de Dartmouth, où il s'est commencé 60 appartements locatifs, 18 maisons individuelles et 8 jumelés et maisons en rangée. Les 95 maisons individuelles mises en chantier dans la MRH en juillet sont réparties notamment entre le sud-ouest du comté de Halifax (20), la ville de Halifax (16), Fall River-Beaverbank (16), Bedford-Hammonds Plains (11), Sackville (9) et l'est du comté de Halifax (5).

Quant au cumul annuel des mises en chantier d'habitations, il est inférieur de 39,5 % à celui de janvier à juillet 2008. Il a régressé dans tous les segments du marché, sauf celui des jumelés, où il s'est accru de 20 %. Du côté des maisons individuelles, le cumul annuel des mises en chantier a diminué de 36,3 %, tandis que du côté des appartements locatifs, il a reculé de 38 %. À Halifax, le marché des copropriétés stagne, puisqu'aucun appartement en copropriété n'a été commencé cette année, alors qu'à pareille date l'an dernier, les constructeurs en avaient entamé 121.

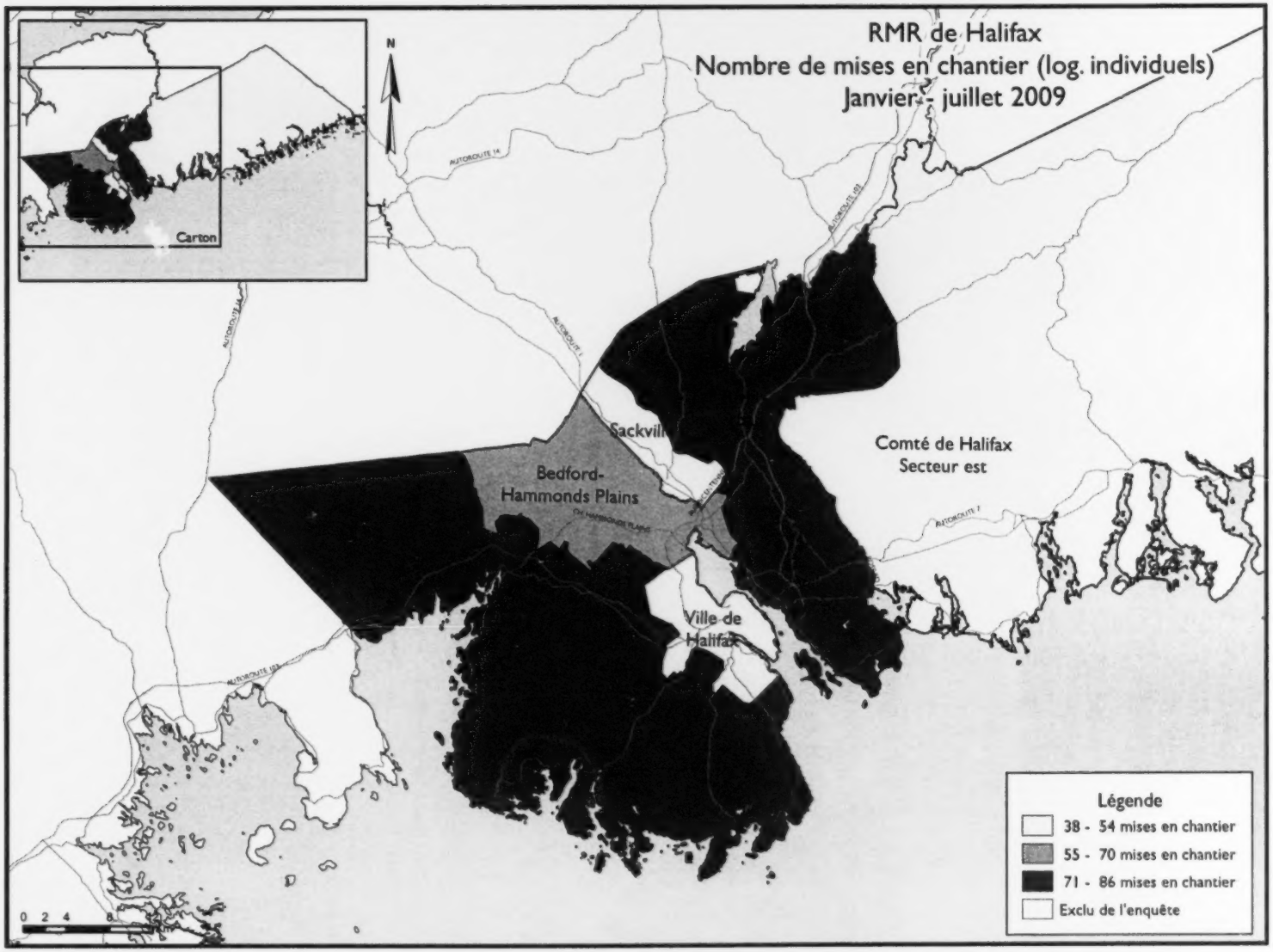
Une grande partie du dynamisme dont le marché de la revente a fait preuve au deuxième trimestre s'est poursuivi en juillet, car les ventes S.I.A.® n'ont diminué que de 2,5 % en regard de juillet 2008 : leur nombre est passé de 685 à 668. Beaucoup de sous-marchés de la MRH ont connu une hausse des ventes, les seules exceptions étant la ville de Halifax, la ville de Dartmouth et Bedford-Hammonds Plains, qui ont accusé des baisses respectives de 4,3 %, 10,1 % et 27 %. C'est à Sackville que les ventes ont le plus augmenté en juillet (+31,7 %). L'est du comté de Halifax arrive deuxième, avec un taux de croissance de 21,9 %; il est suivi de Fall River-Beaverbank (20,8 %) et du sud-ouest du comté de Halifax (5,6 %).

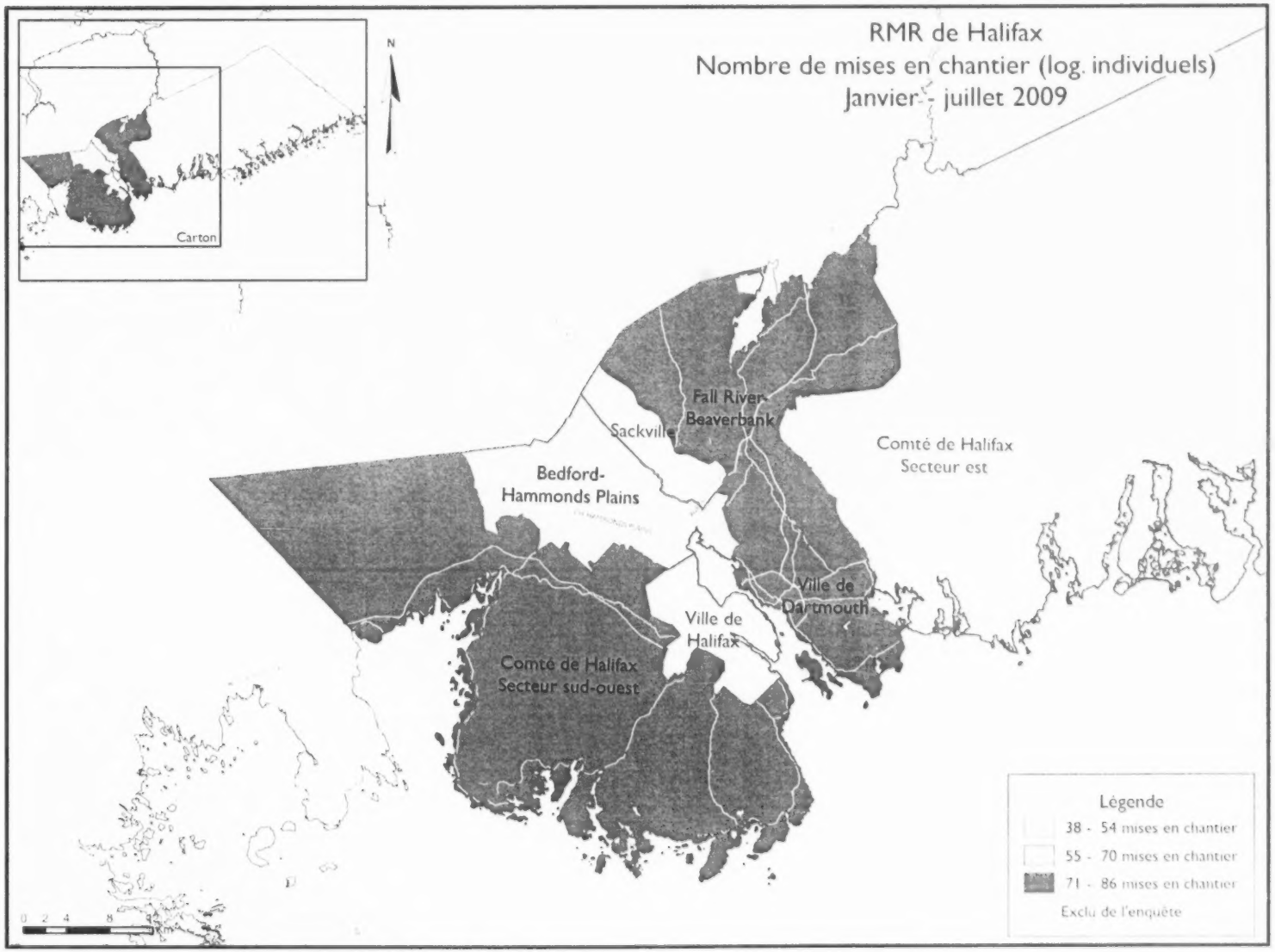
Figure 3



Sous l'effet notamment du repli du nombre d'inscriptions courantes dans la MRH, le prix de vente moyen a progressé de 5,4 % en juillet 2009 par rapport à juillet 2008 (il est passé de 230 243 à 242 779 $), alors qu'il avait connu des hausses plus modestes en mai et en juin. Il s'est accru dans la plupart des sous-marchés, celui de Fall River-Beaverbank arrivant en tête : le prix moyen y est monté de 237 355 à 271 400 $.

Durant les mois de janvier à juillet, 3 642 ventes S.I.A.® ont été conclues dans la MRH, soit 14,9 % de moins qu'à la même période en 2008. Le cumul annuel a diminué dans tous les sous-marchés et dans toutes les gammes de prix, la plus petite baisse ayant été enregistrée dans la fourchette des habitations de plus de 250 000 $. Malgré le repli des ventes cette année, le prix moyen s'est accru de 4 % en regard des mois de janvier à juillet 2008 (il est passé de 229 747 à 238 828 $), une hausse qui s'explique par le recul des nouvelles inscriptions et des stocks.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juillet 2009
N
Carton
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Halifax
0 2 4 8
Légende
38 - 54 mises en chantier
55 - 70 mises en chantier
71 - 86 mises en chantier
Exclu de l'enquête


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juillet 2009
N
Carton
Fall River-
Beaverbank
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
0 2 4 8
Légende
38 - 54 mises en chantier
55 - 70 mises en chantier
71 - 86 mises en chantier
Exclu de l'enquête

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Juillet 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Juillet 2009	95	14	10	0	0	0	0	60	179
Juillet 2008	134	16	18	0	0	56	0	60	284
Variation en %	-29,1	-12,5	-44,4	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	0,0	-37,0
Cumul 2009	443	84	80	0	7	0	0	184	798
Cumul 2008	695	70	120	0	11	121	5	297	1 319
Variation en %	-36,3	20,0	-33,3	s.o.	-36,4	-100,0	-100,0	-38,0	-39,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Juillet 2009	491	96	179	0	15	300	5	555	1 641
Juillet 2008	726	102	133	0	56	546	17	1 053	2 633
Variation en %	-32,4	-5,9	34,6	s.o.	-73,2	-45,1	-70,6	-47,3	-37,7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Juillet 2009	66	6	16	0	0	0	0	60	148
Juillet 2008	85	20	10	0	0	0	1	69	185
Variation en %	-22,4	-70,0	60,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-13,0	-20,0
Cumul 2009	545	66	38	0	18	127	15	318	1 127
Cumul 2008	548	62	36	0	38	42	31	397	1 154
Variation en %	-0,5	6,5	5,6	s.o.	-52,6	**	-51,6	-19,9	-2,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Juillet 2009	35	2	4	0	22	40	0	0	103
Juillet 2008	39	8	2	0	8	0	0	0	57
Variation en %	-10,3	-75,0	100,0	s.o.	175,0	s.o.	s.o.	s.o.	80,7
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Juillet 2009	58	12	16	0	2	0	0	60	148
Juillet 2008	87	18	8	0	0	0	1	69	183
Variation en %	-33,3	-33,3	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-13,0	-19,1
Cumul 2009	541	67	40	0	21	199	15	267	1 150
Cumul 2008	555	59	40	0	38	181	32	697	1 602
Variation en %	-2,5	13,6	0,0	s.o.	-44,7	9,9	-53,1	-61,7	-28,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Juillet 2009	16	6	4	0	0	0	0	0	26
Juillet 2008	17	6	0	0	0	56	0	0	79
Dartmouth (ville)									
Juillet 2009	18	2	6	0	0	0	0	60	86
Juillet 2008	21	10	18	0	0	0	0	60	109
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2009	11	4	0	0	0	0	0	0	15
Juillet 2008	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Sackville									
Juillet 2009	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Juillet 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2009	16	2	0	0	0	0	0	0	18
Juillet 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Juillet 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2009	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Juillet 2008	27	0	0	0	0	0	0	0	27
Halifax (RMR)									
Juillet 2009	95	14	10	0	0	0	0	60	179
Juillet 2008	134	16	18	0	0	56	0	60	284

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Juillet 2009	67	44	16	0	0	252	4	389	772
Juillet 2008	75	34	22	0	14	466	15	803	1 429
Dartmouth (ville)									
Juillet 2009	146	26	147	0	15	48	1	114	497
Juillet 2008	235	60	105	0	12	80	0	190	682
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2009	59	12	16	0	0	0	0	0	87
Juillet 2008	79	0	0	0	30	0	0	0	109
Sackville									
Juillet 2009	30	0	0	0	0	0	0	52	82
Juillet 2008	38	2	0	0	0	0	0	60	100
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2009	60	2	0	0	0	0	0	0	62
Juillet 2008	84	0	0	0	0	0	0	0	84
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2009	80	2	0	0	0	0	0	0	82
Juillet 2008	139	2	6	0	0	0	2	0	149
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2009	49	10	0	0	0	0	0	0	59
Juillet 2008	76	4	0	0	0	0	0	0	80
Halifax (RMR)									
Juillet 2009	491	96	179	0	15	300	5	555	1 641
Juillet 2008	726	102	133	0	56	546	17	1 053	2 633

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Juillet 2009	4	0	6	0	0	0	0	0	10
Juillet 2008	19	6	5	0	0	0	0	0	30
Dartmouth (ville)									
Juillet 2009	26	0	10	0	0	0	0	60	96
Juillet 2008	1	10	0	0	0	0	1	69	81
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Juillet 2008	20	0	5	0	0	0	0	0	25
Sackville									
Juillet 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Juillet 2008	2	4	0	0	0	0	0	0	6
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2009	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Juillet 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Juillet 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2009	15	6	0	0	0	0	0	0	21
Juillet 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Halifax (RMR)									
Juillet 2009	66	6	16	0	0	0	0	60	148
Juillet 2008	85	20	10	0	0	0	1	69	185

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Juillet 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Variation en %
Halifax (ville)	16	17	6	6	4	0	0	56	26	79	-67,1
Dartmouth (ville)	18	21	2	10	6	18	60	60	86	109	-21,1
Bedford-Hammonds Plains	11	22	4	0	0	0	0	0	15	22	-31,8
Sackville	9	11	0	0	0	0	0	0	9	11	-18,2
Fall River-Beaver Bank	16	24	2	0	0	0	0	0	18	24	-25,0
Comté de Halifax, Est	5	12	0	0	0	0	0	0	5	12	-58,3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	20	27	0	0	0	0	0	0	20	27	-25,9
Halifax (RMR)	95	134	14	16	10	18	60	116	179	284	-37,0

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juillet 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	52	101	42	40	16	20	124	320	234	481	-51,4
Dartmouth (ville)	86	112	8	18	55	96	60	98	209	324	-35,5
Bedford-Hammonds Plains	61	101	12	0	16	15	0	0	89	116	-23,3
Sackville	38	45	0	8	0	0	0	0	38	53	-28,3
Fall River-Beaver Bank	78	125	2	0	0	0	0	0	80	125	-36,0
Comté de Halifax, Est	54	96	2	2	0	3	0	0	56	101	-44,6
Comté de Halifax, Sud-Ouest	74	117	18	2	0	0	0	0	92	119	-22,7
Halifax (RMR)	443	697	84	70	87	134	184	418	798	1 319	-39,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Juillet 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Juillet 2009	Juillet 2008	Variation en %
Halifax (ville)	4	19	0	6	6	5	0	0	10	30	-66,7
Dartmouth (ville)	26	2	0	10	10	0	60	69	96	81	18,5
Bedford-Hammonds Plains	5	20	0	0	0	5	0	0	5	25	-80,0
Sackville	2	2	0	4	0	0	0	0	2	6	-66,7
Fall River-Beaver Bank	8	13	0	0	0	0	0	0	8	13	-38,5
Comté de Halifax, Est	6	6	0	0	0	0	0	0	6	6	0,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	15	24	6	0	0	0	0	0	21	24	-12,5
Halifax (RMR)	66	86	6	20	16	10	60	69	148	185	-20,0

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - juillet 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	63	96	24	38	40	29	213	91	340	254	33,9
Dartmouth (ville)	159	79	28	18	20	43	232	348	439	488	-10,0
Bedford-Hammonds Plains	61	109	2	0	0	5	0	0	63	114	-44,7
Sackville	25	21	0	6	4	0	0	0	29	27	7,4
Fall River-Beaver Bank	70	92	0	0	0	0	0	0	70	92	-23,9
Comté de Halifax, Est	85	56	0	0	6	0	0	0	91	56	62,5
Comté de Halifax, Sud-Ouest	83	123	12	0	0	0	0	0	95	123	-22,8
Halifax (RMR)	546	576	66	62	70	77	445	439	1 127	1 154	-2,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Juillet 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Juillet 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	1	--	--
Juillet 2008	0	0,0	0	0,0	1	4,3	8	34,8	14	60,9	23	420 000	462 209
Cumul 2009	1	1,7	2	3,4	0	0,0	25	43,1	30	51,7	58	409 500	459 624
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	13	13,3	27	27,6	58	59,2	98	445 000	475 437
Dartmouth (ville)													
Juillet 2009	1	4,2	2	8,3	3	12,5	10	41,7	8	33,3	24	364 450	374 071
Juillet 2008	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
Cumul 2009	51	32,9	37	23,9	37	23,9	21	13,5	9	5,8	155	249 800	261 725
Cumul 2008	26	48,1	8	14,8	15	27,8	4	7,4	1	1,9	54	215 850	214 850
Bedford-Hammonds Plains													
Juillet 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	100,0	0	0,0	4	--	--
Juillet 2008	1	5,0	0	0,0	4	20,0	9	45,0	6	30,0	20	380 400	468 280
Cumul 2009	0	0,0	1	1,4	6	8,7	29	42,0	33	47,8	69	379 000	475 571
Cumul 2008	2	1,9	6	5,8	18	17,3	43	41,3	35	33,7	104	368 000	418 582
Sackville													
Juillet 2009	0	0,0	0	0,0	2	50,0	2	50,0	0	0,0	4	--	--
Juillet 2008	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	100,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2009	1	4,0	3	12,0	14	56,0	7	28,0	0	0,0	25	284 900	286 334
Cumul 2008	1	4,3	6	26,1	9	39,1	6	26,1	1	4,3	23	258 000	284 348
Fall River-Beaver Bank													
Juillet 2009	0	0,0	0	0,0	1	25,0	3	75,0	0	0,0	4	--	--
Juillet 2008	2	15,4	0	0,0	3	23,1	7	53,8	1	7,7	13	355 000	319 088
Cumul 2009	4	6,1	0	0,0	14	21,2	36	54,5	12	18,2	66	375 000	372 433
Cumul 2008	9	9,3	14	14,4	16	16,5	39	40,2	19	19,6	97	327 000	333 480
Comté de Halifax, secteur Est													
Juillet 2009	2	33,3	1	16,7	1	16,7	2	33,3	0	0,0	6	--	--
Juillet 2008	5	83,3	1	16,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	--	--
Cumul 2009	45	53,6	9	10,7	20	23,8	3	3,6	7	8,3	84	195 350	232 838
Cumul 2008	36	65,5	5	9,1	11	20,0	1	1,8	2	3,6	55	181 800	190 709
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Juillet 2009	2	13,3	0	0,0	3	20,0	8	53,3	2	13,3	15	325 900	356 720
Juillet 2008	2	9,1	2	9,1	5	22,7	12	54,5	1	4,5	22	349 000	317 786
Cumul 2009	6	7,1	8	9,5	19	22,6	37	44,0	14	16,7	84	329 950	352 539
Cumul 2008	13	10,5	12	9,7	36	29,0	52	41,9	11	8,9	124	310 000	324 125
Halifax (RMR)													
Juillet 2009	5	8,6	3	5,2	10	17,2	30	51,7	10	17,2	58	344 750	347 870
Juillet 2008	11	12,6	3	3,4	13	14,9	38	43,7	22	25,3	87	364 000	379 367
Cumul 2009	108	20,0	60	11,1	110	20,3	158	29,2	105	19,4	541	299 000	334 474
Cumul 2008	87	15,7	51	9,2	118	21,3	172	31,0	127	22,9	555	317 000	344 676

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Juillet 2009				Juillet 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	180	287,538	117	778	188	268,432	84	811	-4.3	7.1	39.3	-4.1
Dartmouth (ville)	161	214,780	76	699	179	208,188	65	622	-10.1	3.2	16.9	12.4
Bedford-Hammonds Plains	65	320,896	103	403	89	283,966	89	419	-27.0	13.0	15.7	-3.8
Sackville	54	186,333	63	216	41	191,045	63	162	31.7	-2.5	0.0	33.3
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	57	223,713	72	406	54	228,366	61	399	5.6	-2.0	18.0	1.8
Comté de Halifax, secteur Est	39	192,629	99	329	32	175,750	137	337	21.9	9.6	-27.7	-2.4
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	54	165,082	113	476	54	139,457	72	443	0.0	18.4	56.9	7.4
Fall River-Beaver Bank	58	271,400	82	342	48	237,355	93	277	20.8	14.3	-11.8	23.5
Halifax CMA	668	242,779	93	3649	685	230,243	79	3470	-2.5	5.4	18.2	5.2

Sous-marché	Cumul 2009				Cumul 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	913	286,870	103		1073	272,603	96		-14.9	5.2	7.3	
Dartmouth (ville)	922	217,913	79		1182	205,246	77		-22.0	6.2	2.6	
Bedford-Hammonds Plains	444	304,691	97		479	290,461	89		-7.3	4.9	9.0	
Sackville	299	177,565	69		318	177,549	67		-6.0	0.0	3.0	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	323	214,807	90		345	227,743	79		-6.4	-5.7	13.9	
Comté de Halifax, secteur Est	207	187,793	95		219	184,242	105		-5.5	1.9	-9.5	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	282	164,704	98		361	161,888	80		-21.9	1.7	22.5	
Fall River-Beaver Bank	259	253,203	112		309	248,017	86		-16.2	2.1	30.2	
Halifax CMA	3,649	238,828	92		4286	229,747	85		-14.9	4.0	8.5	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Juillet 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	146,4	112,9	209	4,6	69,7	690
	Février	718	7,25	7,29	146,4	113,4	210	4,5	69,7	686
	Mars	712	7,15	7,19	148,2	113,9	209	4,9	69,6	688
	Avril	700	6,95	6,99	148,2	114,8	208	4,9	69,4	693
	Mai	679	6,15	6,65	148,8	116,2	208	5,1	69,2	695
	Juin	710	6,95	7,15	149,4	116,9	208	5,4	69,4	699
	Juillet	710	6,95	7,15	149,8	116,9	208	5,5	69,4	703
	Août	691	6,65	6,85	149,8	116,9	207	5,6	69,1	715
	Septembre	691	6,65	6,85	150,0	116,8	208	5,3	69,1	725
	Octobre	713	6,35	7,20	150,1	115,8	209	5,4	69,6	734
	Novembre	713	6,35	7,20	150,1	114,5	213	5,3	70,5	738
	Décembre	685	5,60	6,75	150,3	113,0	213	5,3	70,7	741
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	214	5,6	71,2	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	5,9	71,6	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,0	71,8	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	5,9	71,6	759
	Mai	596	3,90	5,25	150,5	115,3	216	5,8	71,7	749
	Juin	631	3,75	5,85	150,5	116,0	217	5,9	71,8	748
	Juillet	631	3,75	5,85		116,1	218	6,0	72,2	746
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin! Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

64157_2009_M08